TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2025/DS-ST
Ngày: 26-8-2025
V/v *tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Ánh Nhạn;

Bà Trần Thị Đào

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Minh Nhựt Quang là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Thân– Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 471/2024/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Lương Thị Minh H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số B T, tổ C, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là Số B T, tổ C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Bị đơn: Chị Lâm Thị Mai T, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Võ Văn Ú, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Nay là ấp H, xã P, tỉnh An Giang. Có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua*n:

Anh Võ Trần Đắc Q, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Chị Trương Thị Ngọc H1, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

Văn phòng C2; địa chỉ: khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

Văn phòng C3; địa chỉ: khu công nghiệp C, ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nay là địa chỉ: khu công nghiệp C, ấp C, xã R, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/6/2025; nguyên đơn chị Lương Thị Minh H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Vào ngày 20/7/2024, chị H có vay của chị T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng trên số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng trên số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 01 năm. Khi vay hai bên có ký giấy vay tiền, đồng thời vào ngày 22/7/2024, hai bên ký hợp đồng ủy quyền đối thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh) do chị H đứng tên để làm tin. Khi vay chị H có trả cho chị T được 16.000.000 đồng tiền lãi suất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị T đã tự ý đem phần đất thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh do chị H đứng tên để chuyển nhượng cho anh Q. Sau khi biết sự việc, chị H có liên hệ với chị T hỏi lý do thì chị T cho rằng chị vay tiền của anh Q, không có chuyển nhượng đất cho anh Q và có hứa sẽ thương lượng với anh Q trả lại đất cho chị H. Tuy nhiên do chị T hứa nhiều lần nhưng không thực hiện.

Nay chị đại diện cho chị H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị H và chị T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Q; giữa anh Q và chị H1 đối với thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, trả lại phần đất này cho chị H. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T và anh Q thì chị yêu cầu chị T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho chị H theo giá đất mà anh Q đã chuyển nhượng cho người khác là 3.000.000.000 đồng. Chị H đồng ý trả số tiền vay cho chị T là 300.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định từ tháng 7/2024; chị không yêu cầu khấu trừ số tiền lãi chị đã trả là 16.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Lâm Thị Mai T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Võ Văn Ú trình bày: Chị xác nhận lời trình bày của chị H là đúng. Do chị nhận ủy quyền của chị H trong vòng 01 năm nên chị cần tiền xoay sở nên chị có cầm cho anh Q với giá 2.000.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng Đồng thời chị và anh Q có ký hợp chuyển nhượng quyền phần đất nhận ủy quyền của chị H là thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T,

thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi trừ tiền lãi, tiền cò và tiền phí công chứng thì anh Q chuyển khoản cho chị 1.756.000.000 đồng. Khi vay thì anh Q có trừ chị 01 tháng tiền lãi; đến kỳ trả lãi kế tiếp do chị kẹt tiền nên không có tiền trả lãi, bị trễ hơn 10 ngày thì anh Q chặn tin nhắn của chị nên chị không có chứng cứ gì thể hiện trả tiền lãi cho anh Q. Tuy nhiên có người môi giới tên Ú (Đinh Quốc T1) biết sự việc chị cầm đất cho anh Quan C không có chuyển nhượng đất cho anh Q.

Nay chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H; đồng ý trả lại cho H đất; chị yêu cầu chị H trả chị số tiền vay 300.000.000 đồng; không yêu cầu trả lãi. Chị đồng ý trả ý cho anh Q số tiền 1.756.000.000 đồng vì thực tế anh Q chỉ chuyển cho chị số tiền này. Chị thừa nhận có ký 02 biên nhận giao tiền với anh Q vào ngày 30/7/2024 số tiền 1.500.000.000 đồng; ngày 07/8/2024 số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng chỉ nhận từ anh Q 1.756.000.000 đồng thông qua 04 lần chuyển khoản.

Tại phiên tòa người đại diện của bị đơn: yêu cầu chị H trả số tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật; các ý kiến khác thống nhất với lời trình bày của chị T và nguyện vọng của chị T được lập tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Võ Trần Đắc Q trình bày: Thông qua người môi giới anh nhận chuyển nhượng phần đất thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh của chị T giá 2.000.000.000 đồng. Do thời gian đã lâu nên anh không nhớ là chuyển khoản bao nhiêu lần và mỗi lần bao nhiêu và anh có giao tiền mặt cho chị T. Sau khi chuyển đủ số tiền cho chị T thì giữa anh và chị T có ký biên bản giao nhận tiền với nhau (01 biên nhận ngày 30/7/2024 số tiền 1.500.000.000 đồng và 01 biên nhận ngày 07/8/2024 số tiền 2.000.000.000 đồng). Do phần đất chị T chuyển nhượng cho anh xung quan đã có trụ ranh xác định (01 mặt giáp đường, 02 mặt đã xây tường rào và 01 mặt đã có trụ ranh). Anh cũng đã dùng thước tự kiểm tra phần đất nhận chuyển nhượng đủ như giấy đất nên không tiến hành đo đạc khi ký hợp đồng. Sau khi đăng ký phần đất mua của chị T thì đến tháng 11/2024, anh đã chuyển nhượng lại phần đất này cho chị Trương Thị Ngọc H1 với giá 3.000.000.000 đồng và anh đã nhận đủ số tiền này rồi.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H vì anh nhận chuyển nhượng phần đất từ chị T đúng theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng giữa anh và chị T thì anh yêu cầu chị T trả lại anh số tiền 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng (do anh đã chuyển nhượng phần đất này cho chị H1 giá 3.000.000.000 đồng).

Chị Trương Thị Ngọc H1 trình bày: Vào ngày 06/11/2024, chị có nhận chuyển nhượng phần đất thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh của anh Q với giá 3.000.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng hợp đồng. Hai bên đã tiến hành giao nhận tiền cho nhau. Chị không đồng ý hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị vả anh Q. Nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì chị yêu cầu anh Q trả lại cho số tiền 3.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng.

Văn phòng C2; Văn phòng C3 trình bày: Việc công chứng hợp đồng thực hiện đúng theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì trong vụ án này.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 116, 117, 144, 124, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 562 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Minh H v/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" đối với bà Lâm Thị Mai T.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 1113, quyển 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2024 giữa bà Lương Thị Minh H và bà Lâm Thị Mai T được công chứng tại VPCC Phạm Thị Mộng T2 là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng vay tài sản ngày 20/7/2024 giữa bà Lương Thị Minh H và bà Lâm Thị Mai T. Buộc chị H có nghĩa vụ trả cho chị T số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật. Ghi nhận chị H không yêu cầu cấn trừ số tiền lãi đã trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Minh H v/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số 3750, quyển 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 tại VPCC Trịnh Văn C1 giữa bà Lâm Thị Mai T và anh Võ Trần Đắc Q là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng vay tài sản giữa chị T và anh Q, buộc chị T có nghĩa vụ trả cho anh Q số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tính theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 giữa anh Võ Trần Đắc Q và bà Trương Thị Ngọc H1 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Quan hệ tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Chị H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị H và chị T; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T và anh Q; giữa anh Q và chị H1 đối với thửa 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh), trả lại phần đất này cho chị H. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T và anh Q thì chị yêu cầu chị T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho chị H theo giá đất mà anh Q đã chuyển nhượng cho người khác là 3.000.000.000 đồng. Chị H đồng ý trả số tiền vay cho chị T là 300.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định từ tháng 12/2024; chị không yêu cầu khấu trừ số tiền lãi chị đã trả là 16.000.000 đồng:

[2.1] Đối với tranh chấp về hợp đồng ủy quyền:

[2.1.1] Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền số 1113 ngày 22/7/2024 được lập thành văn bản, có công chứng tại VPCC Phạm Thị Mộng T2, có chữ ký của chị H, chị T2. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức.

[2.1.2] Về nội dung: Chị H và chị T2 xác định vào ngày 20/7/2024 giữa hai bên có ký "Giấy vay tiền", nội dung là chị T2 cho H vay tổng số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 22/7/2024, hai bên có đến Văn phòng C3 để ký kết hợp đồng ủy quyền chứng thực số 1113, quyển 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đối tượng ủy quyền là quyền sử dụng phần đất diện tích 501m^2, thửa 236, tờ bản đồ 30, tại khu phố L, phường T. Mặc dù nội dung của hợp đồng ủy quyền chỉ liên quan đến việc định đoạt thửa đất số 236, không có nội dung nào thể hiện việc ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng nhưng theo nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày việc ký kết hợp đồng ủy quyền nhằm làm tin, đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên.

Bên cạnh đó, giấy vay tiền ngày 20/7/2024 cũng thể hiện rõ:

"*Bên A (chị H) là người có quyền sử dụng đất thuộc thửa 236…*

Bên B (chị T2) đã giao và bên A (chị H) đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng.

Thời hạn vay 01 năm kể từ ngày hôm nay, mỗi tháng bên A phải đóng lãi cho bên B vào ngày 20 dương lịch hàng tháng.

Nếu bên A không trả tiền lãi trong vòng 02 tháng thì bên B có quyền sang nhượng tài sản thế chấp để thu hồi vốn và bên A không được phép tranh chấp hay khiếu nại bất cứ điều gì".

Ngoài ra, chị H cũng cung cấp được bản sao kê thể hiện nội dung trả lãi cho chị T2.

Từ đó có cơ sở để kết luận hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2024 được ký kết giữa chị H với chị T2 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1113, quyển 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2024 giữa bà Lương Thị Minh H và bà Lâm Thị Mai T tại VPCC Phạm Thị Mộng T2.

Từ những cơ sở nêu trên có cơ sở khẳng định Hợp đồng ủy quyền số 1113 nêu trên là giao dịch giả tạo nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực".

Công nhận hợp đồng vay tài sản ngày 20/7/2024, buộc chị H có nghĩa vụ trả cho chị T2 số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng

[2.1.3] Đối với yêu cầu trả tiền lãi suất, khi vay hai bên thống nhất có thỏa thuận lãi suất là 2,5%/tháng tren số tiền 200.000.000 đồng; 03%/tháng trên số tiền 1.000.000.000 đồng. Do các đương sự thỏa thuận mức lãi suất vượt quá quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại mức lãi suất phù hợp là 20%/năm, thời gian tính lãi suất bắt đầu từ tháng 12/2024 đến ngày xét xử (26/8/2025) là 07 tháng 26 ngày. Vậy số tiền lãi suất chị H có nghĩa vụ trả cho chị T2 là 39.176.000 đồng.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Sau khi ký ủy quyền ngày 22/7/2024, đến ngày 30/7/2024 chị T2 lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 236 cho anh Q. Nhận thấy, việc chị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 236 cho anh Q là vi phạm thỏa thuận ban đầu giữa chị T2, chị H và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H, bởi lẽ: theo thỏa thuận, chị H sẽ trả lãi vay cho chị T2 vào ngày 20 hàng tháng, tính từ ngày vay 20/7/2024. Tuy nhiên, chưa đến hạn trả lãi, chỉ vài ngày sau tức là ngày 30/7/2024, chị T2 lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 236 cho anh Q và không thông báo việc chuyển nhượng cho chị H biết.

Về phía chị T2, chị cho rằng do cần tiền và do nhận thế chấp của chị H trong thời hạn 01 năm nên chị có cầm quyền sử dụng đất thửa 236 cho anh Q với giá 2.000.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng, đồng thời chị và anh Q có ký hợp chuyển nhượng phần đất nhận ủy quyền của chị H là thửa 236. Sau khi trừ

tiền lãi, tiền cò và tiền phí công chứng thì anh Q chuyển khoản cho chị số tiền 1.756.000.000 đồng.

Về phần anh Q, anh cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa 236 là hợp pháp, không có việc cho chị T2 vay tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách. Đồng thời, anh có cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là biên bản giao nhận tiền ngày 07/8/2024, 30/7/2024, hiện anh Q đã được điều chỉnh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 31/10/2024.

[2.2.2] Tuy nhiên, qua lời khai của người làm chứng anh Đinh Quốc T1 (người môi giới của chị T2, anh Q) trình bày: chị T2 có nhờ anh T1 môi giới, vay từ anh Q số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, thực nhận 1.756.000.000 đồng, không ký hợp đồng vay tài sản mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này phù hợp với lời trình bày của chị T2.

Mặt khác, anh Q trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh và chị T2 có tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất cho nhau nhưng anh không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của anh. Trái lại quyền sử dụng đất thửa 236 hiện nay là đất trống và không ai sử dụng. Điều đó cho thấy việc anh Q cho rằng đã nhận quyền sử dụng đất từ chị T2 là không có cơ sở xem xét.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày số 3750 ngày 30/7/2024 tại Văn phòng C2 giữa chị T2 và anh Q đối với thửa 236 là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Như phân tích trên, công nhận hợp đồng vay tài sản giữa chị T2 và anh Q, buộc chị T2 có nghĩa vụ trả cho anh Q số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng.

[2.2.3] Anh Q cho rằng khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị T2 thì anh yêu cầu chị T2 bồi thường cho anh số tiền 1.000.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày số 3750 ngày 30/7/2024 tại Văn phòng C2 giữa chị T2 và anh Q đối với thửa 236 là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nên chị T2 có nghĩa vụ trả tiền lãi suất cho anh Q theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự với mức lãi suất 10%/năm. Thời gian tính lãi suất bắt đầu từ tháng 01/8/2024 đến ngày xét xử (26/8/2025) là 01 năm 25 ngày thành tiền là 213.889.000 đồng

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 giữa anh Võ Trần Đắc Q và bà Trương Thị Ngọc H1, nhận thấy: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T2 và anh Q là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay, thực tế anh Q không nhận chuyển nhượng thửa 236, do đó anh Q chưa đảm bảo là chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

anh Q và bà H1 vi phạm về mặt hình thức do không công chứng, chứng thực theo quy định theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và bà H1 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa anh Q và chị H1 thấy rằng: Chị H1 có ý kiến trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh Q vô hiệu thì chị yêu cầu anh Q trả lại chị số tiền 3.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên do chị có ý kiến như trên nhưng không có đơn khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Mặt khác tại phiên tòa, anh Q có ý kiến nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và chị H1 vô hiệu thì anh và chị H1 tự thỏa thuận với nhau. Trong trường hợp không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 339.176.000 đồng x 05% = 16.958.800 đồng (làm tròn thành 16.959.000 đồng).

Chị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 72.000.000 đồng + 213.889.000 đồng x 02% = 76.277.780 đồng (làm tròn thành 76.278.000 đồng).

Anh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 133, 328, 423, 500, 501, 502, 503, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Minh H về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" đối với bà Lâm Thị Mai T.

1.1 Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 1113, quyển 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2024 giữa bà Lương Thị Minh H và bà Lâm Thị Mai T được công chứng tại VPCC Phạm Thị Mộng T2 là vô hiệu.

1.2. Buộc chị Lương Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho chị Lâm Thị Mai T số tiền 339.176.000 đồng (Ba trăm ba mươi chín triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Minh H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số 3750, quyển 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 tại VPCC Trịnh Văn C1 giữa bà Lâm Thị Mai T và anh Võ Trần Đắc Q là vô hiệu.

2.2. Buộc chị Lâm Thị Mai T có nghĩa vụ trả cho anh Võ Trần Đắc Q số tiền 2.213.889.000 đồng (Hai tỷ hai trăm mười ba triệu tám trăm tám mươi chín nghìn đồng).

2.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 giữa anh Võ Trần Đắc Q và bà Trương Thị Ngọc H1 là vô hiệu.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Công nhận cho chị Lương Thị Minh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 501m^2 236, tờ bản đồ 30, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ: CN117666 ngày 04/11/2024 do anh Võ Trần Đắc Q đứng tên, cấp lại cho chị Lương Thị Minh H như phần quyết định Bản án đã tuyên.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 16.959.000 đồng (Mười sáu triệu chín trăm năm mươi chín nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012123, 0012763 ngày 17 tháng 12 năm 2024, ngày 06 tháng 06 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Tây Ninh). Chị H phải nộp tiếp số tiền 16.059.000 đồng (Mười sáu triệu không trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Chị T phải chịu 76.278.000 (Bảy mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng.

Anh Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Cẩm